

杨高, 刘柳颖, 周春山. 2021. 广州长租公寓租赁意向的影响机制——基于计划行为理论的扎根研究. 热带地理, 41 (3): 562-572.

Yang Gao, Liu Liuying and Zhou Chunshan. 2021. The Influencing Mechanism for Long-Term Apartment Rental Intention in Guangzhou: A Ground-Based Study Based on the Theory of Planned Behavior. *Tropical Geography*, 41 (3): 562-572.

广州长租公寓租赁意向的影响机制 ——基于计划行为理论的扎根研究

杨高¹, 刘柳颖¹, 周春山²

(1. 广东财经大学 文化旅游与地理学院, 广州 510320; 2. 中山大学 地理科学与规划学院, 广州 510275)

摘要: 对21位有过广州长租公寓租赁经历的租客进行深度访谈, 运用扎根理论研究方法对访谈资料进行逐级编码, 基于计划行为理论分析框架构建了广州长租公寓租赁意向影响机制模型。研究表明: 租客在长租公寓租赁过程中, 其租赁行为会受到租赁意向的驱动, 租赁意向受到租赁态度、主观规范、知觉行为控制的共同影响。租赁态度由住房情感需求、住房品牌偏好、住房功能需求产生的内生态度和租赁住房产生的风险判断、附加利益等外生态度共同构成; 主观规范包括指令性规范和示范性规范, 他人期待、住房租赁政策认知、社交媒体引导是指令性规范的重要组成部分, 示范性规范主要指他人租赁; 知觉行为控制则由自我效能和便利条件构成。

关键词: 长租公寓; 租赁意向; 影响机制; 扎根理论; 广州

中图分类号: F299.23

文献标志码: A

文章编号: 1001-5221(2021)03-0562-11

DOI: 10.13284/j.cnki.rddl.003347

开放科学(资源服务)标识码(OSID):



党的十九大报告提出, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。目前我国房地产市场存在“重售轻租”的市场格局(金朗等, 2018), 在高房价背景下, 要实现城市居民“居有其屋”, 需大力发展住房租赁市场(刘华等, 2020), “租购并举”政策已成为我国深化住房制度改革的核心之一(唐琳等, 2019; 崔娜娜等, 2019)。2018-04-25, 证监会、住房与城乡建设部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》, 大力支持和加速培育长期租赁, 推动长租市场发展。在政策鼓励、资本力量和城市居民需求共同推动下, 我国住房长租市场快速发展。尤其是2017年以来, 在一、二线城市, 一种可以更好满足租客社交和归属需求的全新租赁住房类型, 租期在一年及以上, 具有较好品质, 能提供标准化物业服务、多样化公共空间配置以及增值服务的出租型公

寓(李嘉, 2018; 陈秋竹等, 2019)——长租公寓开始大量涌现, 如魔方公寓、蛋壳公寓等(陈秋竹等, 2019)。作为住房租赁市场的重要组成部分, 长租公寓逐渐成为住房市场的一个热门单元, 是贯彻国家“租购并举”住房政策的重要保障。长租公寓开始成为政府和社会关注的重点, 也成为学术界重要的研究课题。

党的十九大提出的租购并举住房制度, 旨在让住房回归“居住属性”(唐琳等, 2019; Liu et al., 2020)。但长期以来, 我国租赁住房市场被严重边缘化, 存在着供给结构不合理、供给方专业化程度较低和市场长效机制不健全等问题(金朗等, 2018; 曾飞等, 2019)。“租”始终是我国住房市场的短板和痛点, 只有不到1/5的城市居民选择租房(田莉等, 2019)。住房租赁的需求主体主要是农民工、大学生和未婚白领, 这与其庞大的数量、独特

收稿日期: 2020-05-21; **修回日期:** 2020-12-13

基金项目: 国家社会科学基金项目(20BSH129); 广东省基础与应用基础研究联合基金项目(2019A1515110972)

作者简介: 杨高(1984—), 男, 四川达州人, 博士, 副教授, 主要研究方向为城市地理和人口地理, (E-mail) yanggao2@163.com;

通信作者: 周春山(1964—), 男, 河南信阳人, 博士, 教授, 主要研究方向为区域发展与城乡规划、城市地理, (E-mail) zhousc@mail.sysu.edu.cn.

的身份地位和内在需求相关 (Liu et al., 2020)。总体上,我国租客呈现年轻化、强流动性、需求临时性、过渡性的特征 (金朗 等, 2018)。

有学者试图通过住房租购选择机制研究居民的住房租购行为,发现传统住房消费观念仍很大程度影响着居民的租购选择,“无恒产无恒心”的传统住房消费观依然深入人心 (叶剑平等, 2016)。年龄越小、家庭年收入越低、房价和房价租金比越高,租房倾向越高 (张凤等, 2014)。住房选择本质上是一种金融投资决策行为,对于新市民,拥有住房公积金的家庭则更偏向选择租房 (李伟军等, 2019)。租房者和购房者在医疗、教育等公共服务设施方面所享有的权利相差甚远,住房租赁政策的不完善导致租房者仍处于相对被动和不利地位,影响着其住房租赁意向 (曾凡军等, 2019)。周边休闲设施、交通通达性、租金及交租方式、购房落户政策等会影响城市居民的租房需求 (许帅文等, 2020)。交通设施、教育设施、生活设施等周边配套情况,是刚毕业大学生和农民工等住房弱势群体选择廉租房的重要影响因素 (胡福光等, 2010)。就业机会、收入水平、外来人口规模以及公共交通和服务设施等社区因素影响大都市房屋租赁市场 (Li et al., 2019),而城中村、城区住宅小区群租房等“蚁族公寓”成为很多低收入大学毕业生的选择,是因为其节省的交通成本和租赁成本要高于居住质量下降带来的“体验”成本 (张梦竹等, 2016)。

在个体行为研究中,意向表示个体为实现某一行为愿意付出努力的程度,是行为最显著的预测因子 (Elliott et al., 2007; 吕宁等, 2019; Ulker-Demirel et al., 2020)。计划行为理论是一种专注于解释人类行为的认知模型,由 Ajzen 于 1985 年提出,是社会心理学领域被广泛用作预测行为意向和行为结果的重要基础理论,强调个体行为来源于意向,而个体意向主要受到行为态度、主观规范、知觉行为控制的影响 (Ajzen, 1985; 2001; 2011; 万亚胜等, 2017)。计划行为理论自提出以来,已被广泛应用于多个行为研究领域,尤其是对消费者行为的研究 (Ulker-Demirel et al., 2020)。如运用计划行为理论研究绿色消费行为、绿色产品购买意向、住房购买意向、旅游目的地旅游意向、旅游者重游意向、高速铁路乘坐意向 (刘健等, 2014; Paul et

al., 2016; Verma et al., 2018; Judge et al., 2019; Vesce et al., 2019; Ahmad et al., 2020) 等。实证得出计划行为理论在消费者行为研究领域具有较好的预测和解释能力,为许多个人行为决策提供理论支撑,逐渐成为研究个体行为的重要基础理论之一。

综上,已有研究对我国住房租赁市场特征及影响因素做了较为深入的研究。但在研究对象上,较少关注新的租赁住房类型——长租公寓,尤其是其租赁意向的研究。在影响因素研究方面,相对缺乏多维因素以及各因素之间完整的机制研究,且已有研究多是针对某一特定人群的分析。广州市政府于 2017 年 7 月率先推出“租售同权”,并于 2020 年 1 月下发《广州市发展政策性租赁住房试点方案》,广州住房租赁市场发展进入新时期,消费者的租赁意向及行为背后的影响机制对住房租赁市场发展具有重要意义。因此,本文以广州为例,结合计划行为理论,探究长租公寓租赁意向的影响机制,以期丰富该理论在住房租赁领域的研究,为政府加强住房租赁市场管理和决策提供参考借鉴;同时有助于企业了解租客的需求及期望,对企业管理、产品设计和品牌推广等方面有较好的启示作用。

1 研究设计与数据收集

1.1 案例地选取

广州作为住建部选取的首批开展住房租赁试点的城市,积极响应国家“租购并举”政策,大力发展住房租赁 (卢俊文等, 2018)。据迈点网^①显示,2018 年广州长租公寓存量为 19 200 套。另据克而瑞城市租赁系统^②2019 年的统计数据,广州有万科泊寓、龙湖冠寓等 100 个公寓品牌运营商在开展集中式长租公寓业务,门店超过 300 家,总体量约 50 000 间。广州长租公寓热度高,产品线和户型也相对多元化。综上,广州作为案例地具有较好的代表性和典型性。

1.2 理论基础

计划行为理论的主要内容 (图 1) 显示: 1) 个人实际行为受行为意向的影响; 2) 行为意向受到行为态度、主观规范、知觉行为控制的影响,行为态度是源自于个体对于采取某项特定行为所持有的态度; 主观规范是个体决定要不要执行特定行为时所知觉的社会压力; 知觉行为控制即执行特定行为

① <https://www.meadin.com/>

② <http://www.cricchina.com/Company/Kerzs>

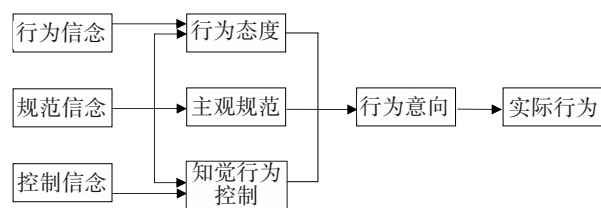


图1 计划行为理论内容结构

Fig.1 The structure of the theory of planned behavior

时所知觉的困难或容易程度。3) 行为态度、主观规范和知觉行为控制分别受到行为信念、规范信念、控制信念的影响 (Ajzen, 2001; 万亚胜等, 2017; Ulker-Demirel et al., 2020)。本文将基于计划行为理论构建广州长租公寓租赁意向的影响机制。

1.3 研究方法

扎根理论是由社会学者 Glaser 和 Strauss 于 20 世纪 60 年代提出的一种系统、灵活的质性研究方法 (Glaser et al., 1967)，它是一个“发现逻辑”的过程，其主要优点是避免实证范式下对所用资料和所得结论的“程式化”限制 (殷杰等, 2018)。扎根理论作为建构理论的一种科学方法，主张先不作出理论假设，而是分析、比较收集到原始资料后，提取、归纳与研究问题有关的概念，通过寻找概念的内在联系，将概念范畴化，在此基础上构建或丰富理论。其编码过程一般可分为开放式编码、主轴编码和选择性编码 (Glaser, 2016; 陆林等, 2017; 谢彦君等, 2017; 白长虹等, 2019)。本文基于扎根理论研究方法，通过深度访谈获取原始资料，再进行开放式编码、轴向式编码和选择性编码，提炼相关概念、范畴，寻找范畴之间的关系，从而构建广州长租公寓租赁意向的影响机制模型。

1.4 数据收集

本文的研究数据主要来自访谈，访谈内容主要结合计划行为理论的内容框架，即租赁意向主要受到租赁态度、租赁者的主观规范和知觉行为控制的影响，而租赁态度、租赁者的主观规范和知觉行为控制又受到租赁行为信念、租赁者的规范信念和控制信念的影响来设计。访谈对象为租住过广州长租公寓的城市居民，访谈时间为 2019 年 12 月至 2020 年 3 月。样本量依据理论是否饱和来确定，即不断增加样本，直到饱和为止。为避免冗长，最佳样本量为 20~30 (Fassinger et al., 2005)，本文依据饱和度和最佳样本量，最终获得 21 份深度访谈数据，其中男性 9 人，女性 12 人，年龄为 22~31 岁，具体信

息见表 1。受访者租住过的长租公寓包含泊寓、YOU+、自如等品牌，分布在广州番禺、黄埔、天河、海珠、越秀等 5 个行政区。研究采用半结构化访谈的在线访谈方式，利用语音软件完成在线访谈，每人访谈时长 30~60 min 不等，共获得 13 h 20 min 的录音资料，并全部转化为文字，最后得到 6.2 万字的访谈文本。本文主要围绕“是什么促使您愿意或不愿意租住长租公寓？”“租赁长租公寓时，您会参考哪些人的意见？”“租赁长租公寓时，有哪些因素会促进或阻碍您的租赁行为？”等问题进行。按照理论饱和度原则，随机抽取 1/3 的样本数据用于理论饱和度检验 (吕宁等, 2019)，即从样本中随机抽取 14 份进行编码，剩下 7 份用作理论饱和度检验。

表 1 长租公寓租客访谈样本基本信息

Table 1 The basic information of interviewees of long-term rental apartment tenants

编号	性别	年龄/岁	职业	月收入/元
A01	男	25	互联网运营	12 000
A02	女	22	大学生	6 500
A03	女	23	人力资源管理	6 500
A04	男	24	程序员	30 000
A05	女	23	电商运营	4 000
A06	男	27	品牌推广	20 000
A07	男	23	游戏策划	5 000
A08	女	26	YOU+国际青年社区运营	6 000
A09	男	28	程序员	25 000
A10	女	26	研究员	10 000
A11	女	26	互联网IT	20 000
A12	男	29	房地产设计	15 000
A13	女	26	城市规划师	11 000
A14	女	25	小学教师	9 000
A15	女	25	新媒体运营	7 000
A16	男	27	动漫设计	12 000
A17	男	23	旅行社会计	7 500
A18	女	27	房地产投资策划	15 000
A19	男	23	律师	6 000
A20	女	31	高校辅导员	10 000
A21	女	23	室内设计	7 000

2 扎根理论分析

本文对文字资料进行编码，并通过理论饱和度检验来保证研究效度。首先，选取文字资料中与研究内容相关的原始词句，归纳、提炼出概念。其次，将概念分类，进一步范畴化，并寻找范畴间的内在逻辑关系。再次，找出一个能把主范畴联系起来的“核心范畴”，构建出新的理论框架。最后，进行理论饱和度的检验。

2.1 开放式编码

开放式编码是对文字资料进行逐字逐句的编码,旨在从中提炼、创建出尽可能多的概念范畴来组织、解释数据。首先将原始语句概念化,概念可以是原始语句里的词语,也可以是

对原始语句所表达意思的总结。然后,将概念归类,形成更为抽象化的范畴。在开放式编码中,共得到 297 条原始语句和概念。去除频率<3 次的概念,最后得到 62 个概念,14 个范畴(表 2)。

表 2 长租公寓租客访谈资料开放编码结果

Table 2 The open coding of interview data of long-term rental apartment tenants

编号	原始代表性语句	概念	范畴
A01-7	自发组织的社交活动很多,如桌游,偶尔也会有集体举办的(活动),特殊节日也会聚餐或玩游戏。	社交活动	住房情感需求
A07-13	你可以享受一个人在家,也可打开房门开开心心地社交。	私人空间与社交需求	
A08-15	YOU+的宣传语是给一线城市的漂泊者一个家的温暖。其实很多比较喜欢社交的人群,可能他刚从外地过来,在这边没什么朋友。	归属需求	
A11-16	住小区会觉得生活氛围会更浓一些,比公寓更有自己在这个城市生活的感觉,而不是一个租客。	城市归属感	
A09-19	租住长租公寓实际上会缺少一种这是你的小家或屋子的感觉。你不会有太多的想法布置它或打理成你自己想要的样子,因为它实在太像是一个酒店。	标准化	住房品牌偏好
A01-8	长租公寓的品牌也就那几个,我不会考虑没有听过的品牌。比较多会考虑 YOU+、泊寓、魔方等连锁型长租公寓。	品牌知名度	
A06-19	我觉得品牌比较重要,泊寓应该是这类公寓中做得最好的。它的优点是房源真实,省去了反复看房的时间精力;而且门店众多,还可以相互转店,解决了换工作带来的换宿问题;也比较安全干净省心,住的品质高一点。	信赖品牌	
A08-6	YOU+品牌还是挺年轻的,我也是奔着这个社交文化来的,这个社群也是别的公寓没有的。	品牌独特性	
A13-7	有不少朋友和同事推荐万科泊寓和魔方,他们之前也住过,评价很不错。	品牌美誉度	区位特征
A05-4	长租公寓一般都会选取比较好的地段,在城市中心有人气一点的地方,不需要走小巷子。	地理位置	
A01-5	在广州租公寓就看工作附近有没有(公寓),比如我工作附近 5 km 都没有公寓,那我会选择小区。	通勤距离	
A14-8	我住的地方 5 min 不到就是地铁站,另外我睡眠不是很好,这里还比较安静。	交通和环境	
A11-18	我一般优先考虑通勤,如果可以在离公司步行 10 min 以内的距离找到住房,我一定会优先选择。但是往往很难,公司附近房源很少或很贵。所以一般会选择通勤在 0.5 h 以内的。	通勤时间	建筑特征
A07-14	我现在住的地方楼下有两家超市,还有全家便利店,附近也有沃尔玛,离菜市场也不远,10 min 就能走到地铁口。	周边配套	
A09-14	我之前住过的泊寓,把一层 4.5 m 高的房子改造成 2 层单独出租,导致每一层都特别低。我之前住在下层,整体感觉有些压抑。	层高太低	
A03-3	装修温馨,布置比较简明大方,空间布局合理,整体感觉会更加舒服。	房间设计	
A03-4	房子和设施都比较新,看起来没那么简陋。	房间新	住房功能需求
A07-25	我不会租那种刚刚建好的,起码要租过 1 a 以上,不做一手住客。	房龄	
A05-18	会看隔音好不好。	隔音	
A07-3	房间面积要大一点,如果太小会有压抑感,另外也希望有充足的光照。	面积和采光	
A06-9	小区的单间比较少,有的话很多也是经过改造的,构造很奇怪。相反大多数是需要合租的三居室、四居室,我不太喜欢跟陌生人合租,就选择公寓。	户型	环境设施
A08-12	据说旁边的公寓 2 个人合租一个小单间,价格会便宜,但需共用一个洗手间。YOU+也有很小的单间,每个单间都有独立卫浴。	独立卫浴	
A09-4	家电家具齐全,冰箱、洗衣机、空调都有,比较方便,可拎包入住。	家电家具齐全	
A05-17	床比较好睡。	家具质量	
A11-4	它(集中式长租公寓)没有独立的厨房,没有抽油烟机,炒菜油烟什么的都往你床上灌,就不太喜欢。	独立厨房	管理
A10-11	很多公寓会有公用厨房、公用健身房之类的设施,还可以在公共区域看电影。	公共设施多	
A13-14	做规划比较辛苦、枯燥,希望闲暇之余多一些乐趣,所以希望住的地方提供公共休闲娱乐的空间。	休闲娱乐空间	
A05-7	公寓内部有专门的保洁人员清洁打扫,有平台的人员负责住户的生活问题,像办理宽带类似的事情也不用自己弄,也有水电师傅。	服务周全	
A08-10	疫情期间我们都加班到很晚,每天都要审查入住人员,他们都严格按照要求执行。	管理好	管理
A12-4	因为我从事设计工作,所以比较看重细节,他们在这方面做得比较好,比如,为我们提供实时空气质量监测。	细节服务	
A09-12	我觉得泊寓的管理人员很专业,平时遇到的一些问题需要去咨询或寻求帮助,他们都能及时且很有经验地处理。	管理人员专业	
A13-16	去年冬至日,每人都有一碗热腾腾的汤圆,新年有送电影券,很多节日都有惊喜。	社区福利	
A08-19	YOU+想通过社群文化实现资源互补性,这里有比较多高净值人群及创业者,以打造共享经济,通过年轻人社群影响一代年轻人。	资源获得	附加利益获得

续表2

编号	原始代表性语句	概念	范畴
A06-18	由于工作变动等原因,长租公寓可提供转租服务。	转租便利	风险判断
A10-12	连锁公寓内部换租很方便,只要你提供准确的上班地点,就可以租,一个城市可能有十几个门店。	内部换租方便	
A07-9	长租公寓优势之一是大平台的可靠性,合同条款流程很清晰。如果出了问题都有沟通解决的渠道。我第一次租房时体验不好,跟房东都争吵了好几次,转租时押金被拖延了1个月才退还。	大平台可靠	
A02-4	品牌公寓比较安全,有指纹锁,也会有在大厅24 h执勤的工作人员。	安全	
A14-12	看房的时候给父母拍了照片,也把周边的环境描述了,父母非常支持,觉得安全舒适。	父母	他人期待
A11-9	我男朋友带我去看的,基本上就是他说了算。	伴侣	
A05-12	如果有人合租,就会和室友商量。	合租伙伴	
A04-1	中介根据我的需求推荐后,(我)要是觉得可以就租了。	房产中介	社交媒体引导
A07-10	会根据自己在社交媒体上搜索到的相关信息,来判断这个品牌,从而做出决定。	社交媒体	
A14-10	在我们青年教师群有看到相关的租房信息,后来和几位同事一起进一步了解。	同事群	
A07-26	大学生刚毕业一两年没有多少积蓄,因为租房大部分都要缴纳押金服务费,所以刚租的时候算是一笔较大的支出,后来了解到可以通过公积金来缓解一下压力。	公积金	住房租赁政策认知
A14-14	我们学校有提供周转房,但面积较小、设备较陈旧。如果不住学校的周转房,学校会提供一定数额的住房补助。	单位政策	
A01-4	好几个朋友都住长租公寓,也都推荐长租公寓。	朋友租赁	他人租赁
A08-2	那时在隔壁工作,经常会看到很多人下来一起吃饭,就觉得那里的氛围很好。原来了解到这是一个有很多活动的长租公寓。	附近租客	
A10-1	因为毕业之后,有同学刚好在这里住,她帮我看了房说没问题,就租了。	同学租赁	
A04-2	可以通过中介找。	通过中介	信息获取
A07-18	就租房来说有很多平台,如贝壳、自如、58、豆瓣等。	各种平台	
A09-25	长租公寓基本都有自己的官网和公众号,上面会有房子的信息及联系方式。	官网、公众号	
A04-16	有钱就行,要是没钱会找很多家做对比,要是有钱,直接找一家好的就OK了。	良好的经济状况	经济状况
A03-11	要有稳定的工作和收入,薪资起码7 000元以上才能住得起。比如我现在住的公寓,房租(1 900)+管理费(180)+水电费(300左右),一个月约2 400元,夏天就更高了。	稳定且可观的收入	
A07-20	因需要花时间在一些网站或平台上浏览搜索,然后四处奔波去实地考察,对于上班族来说是比较辛苦的。	费时费力	时间精力
A14-17	虽然我是一名老师,平时时间也比较多,但我比较懒,想找一个又便利又安全的住房。	便利性	
A09-26	长租公寓都会尽量降低空置率,我觉得困难的点在于在你想租的时间点,是否能找到空出来的而且是你满意的户型。	租不到	可租房源
A10-20	房价比较低或者说阳光比较好一点的房子会比较难抢。	抢不到	
A10-28	在广州不管是私人还是品牌公寓都很多,你想租一两千到四五千的都有,种类很多。	类型多样	
A04-17	泊寓需要提供工作证明,可以没有工作,但要有一个稳定的收入来源证明。	收入证明	准入条件
A08-17	这个社区不许养狗,会弄得很脏,但猫是可以的。	不让养部分宠物	
A10-23	有些会有年龄限制,比如45岁以上就不能租了。	年龄限制	
A10-24	不能带老人或小孩。	不能带老人小孩	

2.2 轴向式编码

轴向式编码是通过寻找范畴之间的内在联系,把范畴衔接起来形成主范畴的过程。本文结合计划行为理论的内容框架,通过轴向式编码将上述住房情感需求等14个范畴归纳为内生态度、外生态度、指令性规范、示范性规范、自我效能、便利条件6个副范畴和租赁态度、主观规范、知觉行为控制3个主范畴(表3)。

2.3 选择性编码

选择性编码的关键在于找到一个核心范畴,其他归纳得到的主范畴能通过核心范畴进行归并,形成一条完整的故事线。本文以“广州长租公寓租赁意向的影响机制”为核心范畴,通过访谈数据的分

析和已提炼出的范畴,基于计划行为理论,构建广州长租公寓租赁意向的影响机制模型(图2)。其故事线为租赁态度、主观规范、知觉行为控制共同影响租客的租赁意向,并通过租赁意向进一步影响租赁行为。而这三大主范畴之间又相互影响,并有其各自构成的维度。其中,租赁态度受内生态度和外生态度构成,前者受住房情感需求、品牌偏好以及功能需求的影响,后者受租住长租公寓的风险判断以及产生的附加利益影响。主观规范由指令性规范和示范性规范构成,前者受他人期待、社交媒体引导、住房租赁政策认知的影响,后者受他人租赁的影响。知觉行为控制由自我效能和便利条件构成,前者受信息获取、经济状况的影响,后者受时间精

表3 轴向式编码形成的结果

Table 3 The results of axial coding

主范畴	副范畴	影响关系的范畴	关系的内涵
租赁态度	内生态度	住房情感需求	租赁态度受内生态度和外生态度的影响。内生态度是由个人对长租公寓的情感需求、品牌偏好以及功能需求而产生的态度；外生态度是由在广州租住长租公寓的风险判断以及获得的附加利益而产生的态度。
		住房品牌偏好	
		住房功能需求	
	外生态度	附加利益获得 风险判断	
主观规范	指令性规范	他人期待	他人的期待、社交媒体的引导、对广州长租公寓租赁政策的认知、他人的租赁行为都会影响租客的判断,进而对广州长租公寓租赁意向带来正面或负面的影响。
		社交媒体引导	
		住房租赁政策认知	
	示范性规范	他人租赁	
知觉行为控制	自我效能	信息获取	自我效能和便利条件共同影响租赁意向。自我效能包括个人对自身通过各种渠道获取信息的能力以及支付房租的能力的感知;便利条件包括时间精力、可租房源、租赁时的准入条件。
		经济状况	
		时间精力	
	便利条件	可租房源 准入条件	

力、可租房源和准入条件的影响。

2.4 理论饱和度检验

将其余7份访谈数据按前文提及的开放式编码、轴向式编码和选择式编码过程进行相同的编码分析,最终没有出现新的概念、范畴,范畴之间也没有出现新的逻辑关系。因此上述广州长租公寓租赁意向影响机制模型达到理论饱和。

3 模型阐释

从所得到的广州长租公寓租赁意向影响机制模型可看出,广州长租公寓租赁意向由租赁态度、主观规范、知觉行为控制共同影响。三者之间又相互影响,并有其各自构成的维度。

3.1 租赁态度

租赁态度是指个体对广州长租公寓租赁行为的看法以及喜爱程度的评估,直接影响租赁意向。租赁态度包括自身对事物的主观看法形成的内生态度和受外部事物影响产生的外生态度。本文研究发现,内生态度由自身对长租公寓的情感需求、功能需求以及对品牌的偏好共同决定。外生态度则受到广州长租公寓的风险判断和可能带来的附加利益共同影响。在访谈中发现,不少租客会因为长租公寓可提供社交功能、群体休闲活动,满足其归属感而选择租赁。有租客因长租公寓装修设计标准化,租赁人群年轻化而觉得缺少生活气息,从而降低租赁意愿。也有一部分租客比较看重品牌,他们会对某个品牌更加喜爱或信赖。此外,长租公寓的住房特征,包括区位特征、建筑特征、环境设施、管理服务,也会影响租赁意向。其中区位特征包括地理位

置、通勤时间及周边配套,建筑特征体现在层高、房龄、户型等方面,环境设施有公共空间设施、室内设施等,管理服务表现在服务态度、服务细节、服务人员的专业度等方面。还有部分租客因转租换租便利、大平台可靠、安全性高等风险判断以及获得的附加利益而更愿意租赁长租公寓。

3.2 主观规范

主观规范是指个体在决定是否租赁广州长租公寓时所感知到的社会压力。在决策过程中,个人会主动或被动地受到外界压力的影响。本文发现,主观规范对长租公寓租赁意向的影响主要体现在来自他人期待、社交媒体引导、住房租赁政策认知和他人租赁四方面的压力。前三者构成指令性规范,他人期待包括重要人物的意见给消费者行为带来的压力和影响,具体指租赁者身边信任的父母、伴侣、室友的意见,以及中介的推荐,在进行房屋租赁时,中介的意见相对更加专业;社交媒体引导成为因素之一,很多人会通过浏览网上信息获取建议;还有个人对住房租赁政策的认知产生的影响,有租客提到公积金可缓解租赁时的资金压力。他人租赁则为示范性规范,即他人的长租公寓租赁行为产生的示范性作用,该行为也会正向或负向地影响个人的租赁意向。不少受访者都是因为有朋友租长租公寓而选择租赁该类型住房。

3.3 知觉行为控制

知觉行为控制是指个体在租赁广州长租公寓时所感知到的难易程度。知觉行为控制由自我效能和便利条件构成。自我效能是指个体对自己能否在广州租赁长租公寓的能力感知,如能否支付得起房租

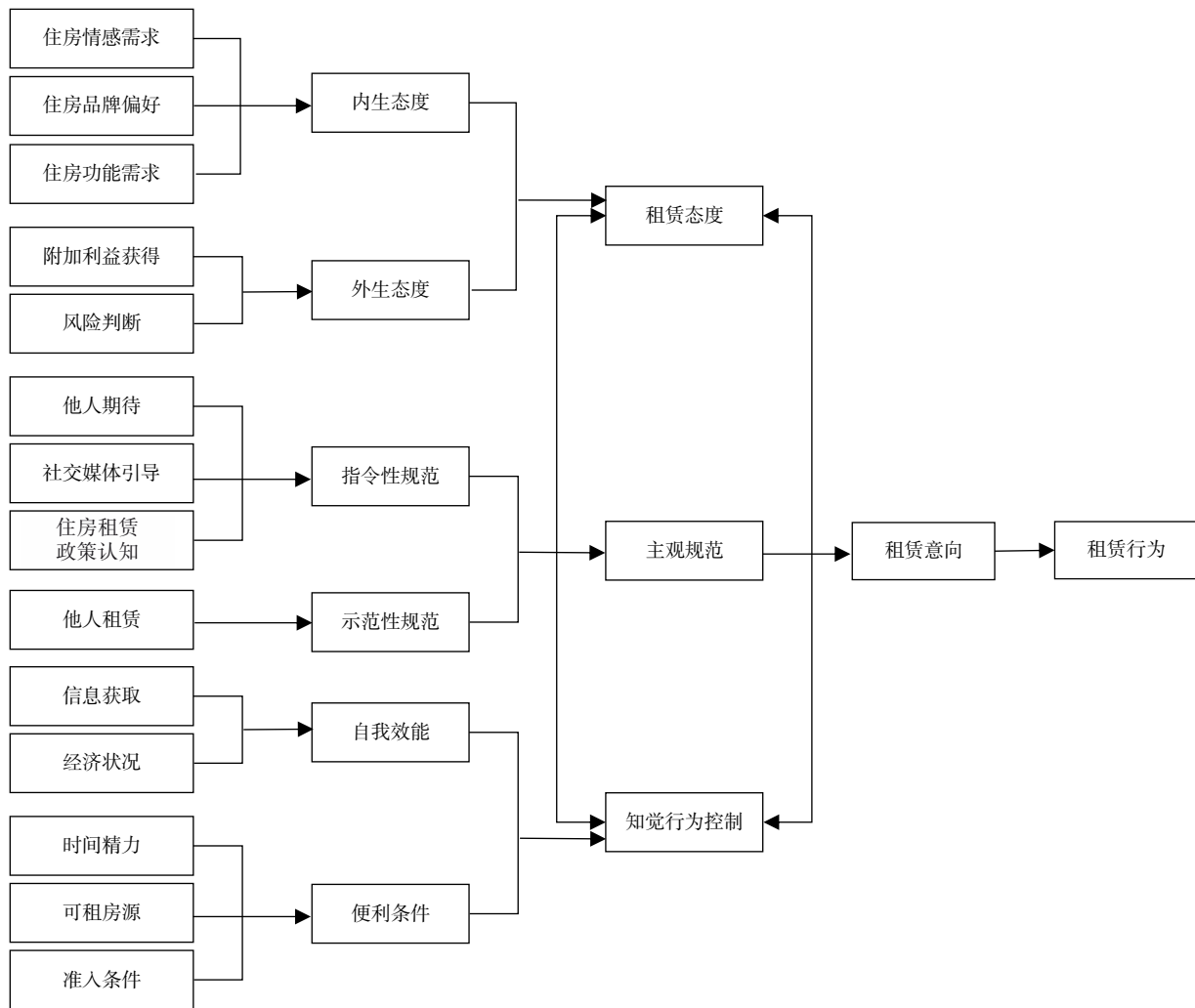


图2 广州长租公寓租赁意向影响机制模型

Fig.2 Influencing mechanism model of rental intention of the long-term rental apartments in Guangzhou

以及能否获取到相关的租赁信息。便利条件是指在个体感知到的会对自己租赁长租公寓形成促进或阻碍的外部因素，包括所需的时间精力、是否有足够的适宜的房源可供选择以及是否满足准入条件。如部分长租公寓要求提供收入证明或工作证明等。

4 结论与讨论

本文对21位有过广州长租公寓租赁经历的租户进行深度访谈，基于计划行为理论，运用扎根理论研究方法探讨广州长租公寓租赁意向的影响机制。其影响机制模型可解释为：租客在长租公寓租赁过程中，其租赁行为会受到租赁意向的驱动，租赁意向受到租赁态度、主观规范、知觉行为控制的共同影响，符合计划行为理论原有的理论框架（Ajzen,

1985）。有别于基于计划行为理论的其他消费行为研究，如入住绿色饭店行为意向（万亚胜等，2017）、住房购买意向（Judge et al., 2019）、高铁乘坐意向（刘健等，2014），本文通过扎根研究丰富了影响租赁意向的租赁态度、主观规范和知觉行为控制的多维因素。已有研究主要关注经济状况、房屋租金、便利条件等知觉行为控制因素，以及住房的区位、配套设施、管理服务等住房功能需求（曾凡军等，2019；许帅文等，2020；胡福光等，2010；Li et al., 2019），本文还关注情感需求等内生态度，以及社交媒体引导等主观规范的影响，丰富了租赁意向的影响机制。

租赁态度受内生态度和外生态度的影响。内生态度是由个人对长租公寓的情感需求、品牌偏好、

功能需求而产生的态度。外生态度是由在广州租住长租公寓的风险判断以及可获得的附加利益而产生的态度。已有研究将租客关注的要素归纳为管理服务、功能场景和外观环境三大因子(李画儿等, 2020), 本文则依据计划行为理论划分为内生态度和外生态度。个人对长租公寓的经营模式及理念越认同, 长租公寓品牌知名度和美誉度越高、独特性越强, 长租公寓的住房功能以及租住能获得的附加利益越能满足个人诉求, 个体的租赁意向越强。已有研究强调住房设施、周边配套等住房功能需求对租赁意向的影响(胡福光等, 2010; 曾凡军等, 2019; Li et al., 2019; 许帅文等, 2020), 本文认为情感需求、品牌偏好等内生态度同样也会影响租赁意向。

主观规范包括指令性规范和示范性规范。指令性规范包括他人的期待、社交媒体的引导、个体对广州长租公寓租赁政策的认知, 示范性规范指他人的租赁行为, 它们都会影响租客的判断, 进而对广州长租公寓租赁意向带来正面或负面的影响。已有研究中, 主要强调个体对租赁政策的认知会影响其租赁意向(许帅文等, 2020), 随着信息化发展, 本文补充认为社交媒体引导也会影响租赁意向, 是指令性规范的重要组成部分。

知觉行为控制包括自我效能和便利条件。自我效能包括个人对自身通过各种渠道获取信息的能力以及支付房租的能力的感知。便利条件包括时间精力、可租房源、租赁时的准入条件。与已有研究相比, 除经济状况、房屋租金、信息获取对住房租赁的影响(张凤等, 2014; Li et al., 2019; 许帅文等, 2020), 本文发现工作或收入证明、年龄限制等准入条件也会对租赁长租公寓形成影响, 是知觉行为控制的重要组成部分。

长租公寓作为住房租赁市场的重要组成部分, 是贯彻国家“租购并举”住房政策的重要保障。政府作为促进长租公寓租赁市场和谐发展的重要主体, 需培育专业租赁机构、创新租赁模式、建立长租公寓租赁价格监管机制(金朗等, 2018)。政府还可根据本文研究提到的外生态度(风险判断)、指令性规范(媒体引导、政策认知)、便利条件对租赁意向的影响, 出台相应的规章制度: 1) 提供更明确、更便利的退租和换租程序, 完善监督体系, 保障租客权益; 2) 积极引导网络媒体的报道, 为长租公寓的发展营造良好的舆论环境; 3) 出台相应的优惠政策; 4) 建立统一标准, 明确准入

条件。

已有研究关注政府在推动住房租赁市场健康发展的作用(金朗等, 2018; 曾飞等, 2019), 本文还关注了长租公寓运营商并提出以下建议: 1) 在满足租户住房功能需求的同时还要重视附加需求, 针对目标客户群进行产品设计, 提供更优质的公共区域设施, 完善租后服务, 提高服务管理人员素质; 在附加需求方面, 要切实保障顾客权益, 满足其社交需求和归属需求。提供多样化的社交活动, 注重租客之间的社群构建, 让租客更有归属感。2) 目前长租公寓也被称为“白领公寓”“单身合租公寓”, 其客户主要是青年、白领等单身或情侣租客。长租公寓运营商可针对不同的群体需求, 推出蓝领公寓、家庭租赁公寓等, 丰富产品设计, 多层次布局长租公寓租赁领域, 推动我国“租购并举”住房体系构建。3) 加大宣传力度, 长租公寓运营商除对公众号、官网的运营外也要注重社交媒体渠道的营销; 运用VR技术让客户可以线上看房; 立足产品品质, 重视口碑塑造, 加强品牌建设, 引导租客积极的租赁态度。

本文也存在一些可以深化和拓展的地方: 1) 长租公寓影响机制研究有待进一步深化, 尤其是梳理租赁态度、主观规范和知觉行为控制之间内在的逻辑关系。2) 采用半结构化的在线访谈方式收集数据, 未来可增加长租公寓运营商的访谈, 从供给视角探讨长租公寓的租赁意向。3) 未来可加强对不同类型和不同运营主体长租公寓的比较, 在租赁意向研究基础上, 进一步探讨长租公寓的空间布局。

参考文献 (References):

- Ahmad W, Kim W G, Anwer Z and Zhuang W. 2020. Schwartz Personal Values, Theory of Planned Behavior and Environmental Consciousness: How Tourists' Visiting Intentions towards Eco-Friendly Destinations are Shaped?. *Journal of Business Research*, 110: 228-236.
- Ajzen I. 1985. From Intentions to Actions: A Theory of Planned Behavior. In: Kuhl J and Beckman J. *Action Control: From Cognition to Behavior*. Heidelberg: Springer, 11-39.
- Ajzen I. 2001. Nature and Operation of Attitudes. *Annual Review of Psychology*, 52(1): 27-58.
- Ajzen I. 2011. The Theory of Planned Behaviour: Reactions and Reflections. *Psychology and Health*, 26(9): 1113-1127.
- 白长虹, 刘欢. 2019. 旅游目的地精益服务模式: 概念与路径——基于扎根理论的多案例探索性研究. *南开管理评论*, 22 (3):

- 137-147. [Bai Changhong and Liu Huan. 2019. The Concept and Path of Tourism Destination Fine Service Pattern: An Exploratory Research Based on Multicase Study and Grounded Theory. *Nankai Business Review*, 22(3): 137-147.]
- 曾凡军, 乔华. 2019. 整体性治理视角下租购并举机制优化研究. 云南行政学院学报, 21 (2): 107-112. [Zeng Fanjun and Qiao Hua. 2019. Study on the Optimization of Rent Purchase Mechanism from the Perspective of Holistic Governance. *The Journal of Yunnan Administration College*, 21(2): 107-112.]
- 曾飞, 许志勇. 2019. 以供给侧改革推动住房租赁市场健康发展. 人民论坛·学术前沿, (24): 98-101. [Zeng Fei and Xu Zhiyong. 2019. Promoting Healthy Development of the Housing Rental Market Through the Supply-side Reform. *Frontiers*, (24): 98-101.]
- 陈秋竹, 邓若翰. 2019. 长租公寓“租金贷”: 问题检视、成因探析及规制路径. 南方金融, (4): 91-98. [Chen Qiuzhu and Deng Ruohan. 2019. "Rent Loan" of the Long-Term Apartment: Problem Inspection, Cause Analysis and Regulatory Path. *South China Finance*, (4): 91-98.]
- 崔娜娜, 古恒宇, 沈体雁. 2019. 北京市住房价格和租金的空间分异与相互关系. 地理研究, 38 (6): 1420-1434. [Cui Nana, Gu Hengyu and Shen Tiyan. 2019. The Spatial Differentiation and Relationship between Housing Prices and Rents: Evidence from Beijing in China. *Geographical Research*, 38(6): 1420-1434.]
- Elliott M A, Armitage C J and Baughan C J. 2007. Using the Theory of Planned Behaviour to Predict Observed Driving Behaviour. *British Journal of Social Psychology*, 46(1): 69-90.
- Fassinger R E. 2005. Paradigms, Praxis, Problems and Promise: Grounded Theory in Counseling Psychology Research. *Journal of Counseling Psychology*, 52(2): 156-166.
- 胡福光, 李放, 周婷婷, 李金花. 2010. 住房弱势群体对廉租房需求度的实证研究——以江苏省四市为例. 经济体制改革, (5): 153-157. [Hu Fuguang, Li Fang, Zhou Tingting and Li Jinhua. 2010. A Study on the Demand Degree of Low Rent Housing for the Vulnerable Groups: A Case Study of Four Cities in Jiangsu Province. *Reform of Economic System*, (5): 153-157.]
- Glaser B G. 2016. The Future of Grounded Theory. *Qualitative Health Research*, 9(6): 836-845.
- Glaser B and Strauss A. 1967. *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*. Chicago: Aldine Press.
- Judge M, Warren-Myers G and Paladino A. 2019. Using the Theory of Planned Behaviour to Predict Intentions to Purchase Sustainable Housing. *Journal of Cleaner Production*, 215: 259-267.
- 金朗, 赵子健. 2018. 我国住房租赁市场的问题与发展对策. 宏观经济管理, (3): 80-85. [Jin Lang and Zhao Zijian. 2018. Problems and Countermeasures of Housing Rental Market in China. *Macroeconomic Management*, (3): 80-85.]
- Li H, Wei Y D and Wu Y. 2019. Analyzing the Private Rental Housing Market in Shanghai with Open Data. *Land Use Policy*, 85: 271-284.
- Liu R, Li T and Greene R. 2020. Migration and Inequality in Rental Housing: Affordability Stress in the Chinese Cities. *Applied Geography*, 115. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.102138>.
- 李画儿, 刘青, 黄文炜. 2020. 青年长租公寓使用后评价及建设、运营阶段改进建议——以广州优家(YOU+)国际青年社区为例. 建筑经济, 41 (11): 115-120. [Li Hua'er, Liu Qing and Huang Wenwei. 2020. Research on Post-Occupancy Evaluation of Long-Term Rental Apartments and the Improvement Suggestions for Construction and Operation Stage: Taking Guangzhou YOU+ International Youth Community Group as an Example. *Construction Economy*, 41(11): 115-120.]
- 李嘉. 2018. “租住同权”背景下基于信托制度的长租公寓融资模式. 贵州社会科学, (7): 116-124. [Li Jia. 2018. The Financing Mode of Long-Term Rental Apartment Based on Trust System under the Background of "Sharing the Right to Rent and Live". *Guizhou Social Sciences*, (7): 116-124.]
- 李伟军, 吴义东. 2019. 住房公积金、金融知识与新市民住房租赁决策——基于CHFS的证据. 中南财经政法大学学报, (4): 139-148. [Li Weijun and Wu Yidong. 2019. Housing Accumulation Fund, Financial Knowledge and New Citizen's Housing Renting and Purchasing Decision: Evidence Based on CHFS. *Journal of Zhongnan University of Economics and Law*, (4): 139-148.]
- 刘华, 黄安琪, 陈力朋. 2020. 房地产税对住房租赁价格的影响: 来自重庆的经验证据. 中国软科学, (1): 143-153. [Liu Hua, Huang Anqi and Chen Lipeng. 2020. Research on the Influence of Housing Rental Price from the Property Taxes: Empirical Research from Chongqing. *China Soft Science*, (1): 143-153.]
- 刘健, 张宁. 2014. 基于计划行为理论的高速铁路乘坐意向研究. 管理学报, 11 (9): 1403-1410. [Liu Jian and Zhang Ning. 2014. A Study on Intention of Taking High-Speed Rail Based on Theory of Planned Behavior. *Chinese Journal of Management*, 11(9): 1403-1410.]
- 卢俊文, 袁奇峰, 黄哲, 李志刚. 2018. 广州租赁住房的空间分布格局及其成因. 热带地理, 38 (3): 384-393. [Lu Junwen, Yuan Qifeng, Huang Zhe and Li Zhigang. 2018. Spatial Pattern and Causes of Rental Housing in Guangzhou. *Tropical Geography*, 38(3): 384-393.]
- 陆林, 韩娅, 黄剑锋, 彭红松, 储小乐, 郑玉莲. 2017. 基于扎根理论的杭州市梅家坞旅游城市化特征与机制. 自然资源学报, 32 (11): 1905-1918. [Lu Lin, Han Ya, Huang Jianfeng, Peng Hongsong, Chu Xiaole and Zheng Yulian. 2017. Characteristics and Mechanism of Tourism-Driven Urbanization Based on Grounded Theory: A Case Study of Hangzhou Meijiawu Village.

- Journal of Natural Resources*, 32(11): 1905-1918.]
- 吕宁, 韩霄, 赵亚茹. 2020. 旅游中小企业经营者创新行为的影响机制: 基于计划行为理论的扎根研究. *旅游学刊*, 1-15[2020-03-29]. <https://doi.org/10.19765/j.cnki.1002-5006.2019.00.008>. [Lyu Ning, Han Xue and Zhao Yaru. 2020. The Influencing Mechanism of Tourism SMEs' Innovative Behavior: A Ground-Based Study Based on the Theory of Planned Behavior. *Tourism Tribune*, 1-15[2020-03-29]. <https://doi.org/10.19765/j.cnki.1002-5006.2019.00.008>.]
- Paul J, Modi A and Patel J. 2016. Predicting Green Product Consumption Using Theory of Planned Behavior and Reasoned Action. *Journal of Retailing & Consumer Services*, (29): 123-134.
- 唐琳, 冯长春, 肖亮, 郭永沛, 韩炜. 2019. 北京市居民租赁住房可支付能力及空间分异研究. *人文地理*, 34 (3): 91-98. [Tang Lin, Feng Changchun, Xiao Liang, Guo Yongpei and Han Wei. 2019. Research on the Affordability of Rental Housing in Beijing. *Human Geography*, 34(3): 91-98.]
- 田莉, 陶然. 2019. 土地改革、住房保障与城乡转型发展——集体土地建设租赁住房改革的机遇与挑战. *城市规划*, 43 (9): 53-60. [Tian Li and Tao Ran. 2019. Land Reform, Housing Guarantee, and Transition of Urban-Rural Development: Opportunities and Challenges for Developing Rental Housing in Collective Land. *City Planning Review*, 43(9): 53-60.]
- Ulker-Demirel E and Ciftci G. 2020. A Systematic Literature Review of the Theory of Planned Behavior in Tourism, Leisure and Hospitality Management Research. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 43: 209-219.
- Verma V K and Chandra B. 2018. An Application of Theory of Planned Behavior to Predict Young Indian Consumers' Green Hotel Visit Intention. *Journal of Cleaner Production*, 172(1): 1152-1162.
- Vesci M and Botti A. 2019. Festival Quality, Theory of Planned Behavior and Revisiting Intention: Evidence from Local and Small Italian Culinary Festivals. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 38: 5-15.
- 万亚胜, 程久苗, 吴九兴, 费罗成, 徐玉婷. 2017. 基于计划行为理论的农户宅基地退出意愿与退出行为差异研究. *资源科学*, 39 (7): 1281-1290. [Wan Yasheng, Cheng Jiumiao, Wu Jiuxing, Fei Luo Cheng and Xu Yuting. 2017. Differences Between Rural Homestead Exit Intention and Exit Behavior Based on Theory of Planned Behavior. *Resources Science*, 39(7): 1281-1290.]
- 谢彦君, 樊友猛. 2017. 身体视角下的旅游体验——基于徒步游记与访谈的扎根理论分析. *人文地理*, 32 (4): 129-137. [Xie Yanjun and Fan Youmeng. 2017. Tourism Experience on a Body Perspective: Grounded Theory Analysis on Trekking Writings and Interviews. *Human Geography*, 32(4): 129-137.]
- 许帅文, 汪灏, 汪夏明, 万亚辉. 2020. 新市民租房需求影响因素研究. *建筑经济*, 41 (3): 104-108. [Xu Shuaiwen, Wang Hao, Wang Xiaming and Wan Yahui. 2020. Research on the Influencing Factors of Demand for Rental Housing of New Citizen. *Construction Economy*, 41(3): 104-108.]
- 叶剑平, 李嘉. 2016. 我国商品性住房租赁市场发展的制度约束与个体行为分析——基于2014年北京市租赁市场调查数据. *贵州社会科学*, (1): 108-116. [Ye Jianping and Li Jia. 2016. Institutional Constraints and Individual Behavior Analysis on the Development of Commercial Housing Rental Market in China: Based on 2014 Beijing Rental Market Survey Data. *Guizhou Social Sciences*, (1): 108-116.]
- 殷杰, 郑向敏. 2018. 高聚集游客群安全的影响因素与实现路径——基于扎根理论的探索. *旅游学刊*, 33 (7): 133-144. [Yin Jie and Zheng Xiangmin. 2018. Application of Grounded Theory to Identify Factors Influencing the Security of Highly Aggregated Tourist Crowds and Their Implementation Paths. *Tourism Tribune*, 33(7): 133-144.]
- 张凤, 宗刚. 2014. 基于二分类Logistic模型的城市居民住房租购选择研究. *经济体制改革*, (2): 188-191. [Zhang Feng and Zong Gang. 2014. A Study on the Choice of Urban Residents' Housing Rental and Purchase Based on the Binary Logistic Model. *Reform of Economic System*, (2): 188-191.]
- 张梦竹, 赵鹏军. 2016. “蚁族公寓”的成因与管理优化——以广州市体育西地区为例. *城市问题*, (3): 75-82. [Zhang Mengzhu and Zhao Pengjun. 2016. The Formation Mechanism Management Optimization of “Antizen-Hostel” of Tiayuxi district of Guangzhou City. *Urban Problems*, (3): 75-82.]

The Influencing Mechanism for Long-Term Apartment Rental Intention in Guangzhou: A Ground-Based Study Based on the Theory of Planned Behavior

Yang Gao¹, Liu Liuying¹ and Zhou Chunshan²

(1. School of Cultural Tourism and Geography, Guangdong University of Finance and Economics, Guangzhou 510320, China;

2. School of Geography and Planning, Sun Yat-Sen University, Guangzhou 510275, China)

Abstract: Long-term rental apartments as a new business form in the real estate market have become more and more popular with consumers and the real estate industry due to an increase in the floating urban population and changes in people's living concepts. It is thus important to provide some guarantees in the implementation of a housing policy for "rent and purchase simultaneously." In this paper, in-depth interviews were conducted with 21 tenants who had experience in long-term apartment rental in Guangzhou. The interview data were encoded level by level using grounded theory. Finally, based on the theory of planned behavior, a model for the influencing mechanism for long-term apartment rental intention in Guangzhou was constructed. The model includes three main categories: rental attitude, subjective norms, and perceptual behavior control with six subcategories. The results show that rental intention for long-term rental apartments in Guangzhou is influenced by rental attitude, subjective norms, and perceptual behavior control. Rental attitude is composed of endogenous attitudes and exogenous attitudes. In addition to the housing demand function, risk judgment, and additional interest, the internal degree of emotional demand and brand preference also affect intention to rent. Subjective norm is composed of directive norms and demonstrative norms, while an individual's cognition of rental policy and social media guidance are important components of directive norms. Perceptual behavior control is composed of self-efficacy and facilitation, while access conditions are an important part of facilitation. The government is an important body to promote the harmonious development of the long-term apartment rental market, and needs to cultivate professional rental institutions, innovate rental modes, and establish a long-term apartment rental price supervision mechanism. The government needs to issue corresponding rules and regulations, such as provide clearer and more convenient procedures, improve the supervision system, and protect the rights and interests of tenants. The government also needs to introduce corresponding preferential policies and determine access conditions. Operators of long-term rental apartments should not only meet the functional needs of tenants, but also pay attention to their additional needs. Furthermore, they should provide a variety of social activities. Based on the needs of different groups, the operators could develop apartments for blue-collar workers, family rental apartments, and so on. Based on the theory of planned behavior, this paper explores the influencing mechanism for long-term rental intention in Guangzhou. The study enriches the research of the theory of planned behavior in the field of rental housing, and provides a reference for the government to strengthen the management of the rental market. At the same time, it is helpful for enterprises to understand the needs and expectations of tenants. The study also provides additional information for enterprise management, product design, and brand promotion.

Keywords: long-term rental apartment; rent intention; influencing mechanism; grounded theory; Guangzhou